



平成20年10月30日

各 位

会 社 名 サンフロンティア不動産株式会社
代 表 者 名 代表取締役社長 堀口智顕
(コード番号: 8934 東証第一部)
問 合 せ 先 専務取締役管理本部長 齋藤清一
TEL: 03-5521-1551

平成21年3月期 第2四半期累計期間連結業績予想との差異及び
通期業績予想の修正に関するお知らせ

最近の業績の動向等を踏まえ、平成20年5月8日に公表いたしました平成21年3月期第2四半期累計期間(平成20年4月1日～平成20年9月30日)連結業績予想との差異、及び平成21年3月期通期(平成20年4月1日～平成21年3月31日)の連結業績予想について修正いたしましたので、下記のとおりお知らせいたします。

1. 平成21年3月期第2四半期連結累計期間業績予想との差異(平成20年4月1日～平成20年9月30日)

(単位:百万円)

	売上高	営業利益又は 営業損失(△)	経常利益又は 経常損失(△)	四半期純利益又は 四半期純損失(△)
前回予想(A)	21,000	1,100	600	340
今回修正(B)	14,688	△1,400	△1,875	△523
増減額(B-A)	△6,312	△2,500	△2,475	△863
増減率	△30.1%	-%	-%	-%
(ご参考)前期実績 (平成20年3月期第2四半期)	21,407	4,642	4,429	2,480

2. 差異の理由

当社の中核であるリブランニング事業においては、在庫入れ替えのための物件売却を第一優先課題として、積極的な売却活動を継続してまいりました。しかしながら、8月以降一層深刻となった金融不安による信用収縮は、世界的に悪化の一途を辿り、不動産の流動性も当社の想定を超える低いものとなりました。

そのような状況下、当四半期のリブランニング事業は、物件売却4件、売上高1,592百万円、売上総利益161百万円(たな卸資産評価損計上前)に止まりました。加えて直近の経済情勢、および向こう半年程度の不動産市場の動向に鑑みた上で、たな卸資産の評価を行い、当四半期末において合計1,936百万円のたな卸資産評価損を原価計上いたしました。一方、平成20年9月29日付けで開示いたしました通り、固定資産(保有ビル)の売却を行い、売却益として1,058百万円の特別利益を計上いたしました。

以上の結果、当第2四半期連結累計期間の業績は、売上高14,688百万円、営業損失1,400百万円、経常損失1,875百万円、当期純損失523百万円となりました。

3. 平成21年3月期通期連結業績予想の修正（平成20年4月1日～平成21年3月31日）

（単位：百万円）

	売上高	営業利益又は 営業損失（△）	経常利益又は 経常損失（△）	当期純利益
前回予想（A）	57,000	7,600	6,500	3,700
今回修正（B）	46,000	△300	△1,100	650
増減額（B－A）	△11,000	△7,900	△7,600	△3,050
増減率	△19.3%	－%	－%	△82.4%
（ご参考）前期実績 （平成20年3月期）	48,150	6,960	6,346	3,650

4. 修正の理由

第2四半期に一段と悪化した金融不安は、下期の景況感に大きく影響を与え、不動産投資市場においても引き続き低調な市況が想定されます。従いまして、当社中核事業であるリブランニング事業においては、期初に策定した下期の予想事業利益率（粗利率）との乖離が大きくなる見込みであります。上期の業績並びに今後の市況見通しを踏まえ、案件毎の事業計画を見直すと共に、併せて固定資産を含めた当社保有不動産全体のポートフォリオの見直しも行き、平成21年3月期通期業績予想を上記の通り修正するものです。

なお、1株当たり配当金の予想については変更しておりません。

5. 今後の方針

金融市場の混乱は、当局主導での財政出動を含めた積極的な対策の実施によって落ち着くことが期待されてはいるものの、抜本的な解決に至るまでにはなお時間を要し、実体経済面への影響が、今後本格的に顕在化してくるものと認識しております。

一方、不動産市場は、景気の後退感から都心部においても空室率が上昇傾向にあるなど、予断を許さない状況にあります。また一部には、資金調達難を背景とした不動産の換金売りも散見されるようになってきました。このような環境下における早期売却を目的とした価格水準は、不動産個別の特性や収益性、過去の事例等から見ても、混乱期における一時的なものであり、決して持続的なものとは考えられません。いずれ金融市場の混乱が収束した後においては、ミドルリスク・ミドルリターン投資商品として、不動産本来の価値に見合った適正水準での取引がなされるものと考えております。

当社グループでは、8月以降急速に悪化した金融情勢を背景として全般に投資意欲が減退する中、相対的に需要の安定した、従前からの当社主要顧客である個人富裕層や一般事業法人に対する販売を強化し、強固な財務体質の維持に努めてまいります。同時に、将来に亘っての安定収益確保のため、私募ファンド等から放出される高収益物件の取得も慎重に進めてまいります。都心部のオフィスビルに的を絞りリスクを厳格に見極め、ポートフォリオ全体の質の向上を図ってまいります。

当社グループが取り組むリブランニング事業は、『省資源』が人類の重要なテーマとなる中であって、スクラップアンドビルドではない、既存資源を有効活用する、環境に配慮したビジネスモデルとして、社会的意義の高い事業です。また当社では、不動産再生を単なるハード面の改装に止まらず、リーシングやプロパティマネジメント、滞納賃料保証といった「ソフト面の再生」も含めた、総合的な不動産価値創造を行っております。エリア密着の賃貸営業力を背景とした早期の満室稼働、入居テナントとの良好なリレーションシップは、投資対象としての不動産価値に直結します。堅実な「ものづくり」を通して、更に付加価値の高い事業を追求してまいります。

（注）上記の業績予想は、本資料の発表日現在において入手可能な情報に基づいて作成したものであり、実際の業績は、今後様々な要因によって予想数値と異なる結果となる可能性があります。

以 上